

# TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE 3<sup>A</sup> CIVILE –ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Esecuzione Forzata

L

...S...

contro

M

**N. Gen. Rep. 146/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-10-2022 ore 13:00

**Giudice: Dott.ssa Marianna Galioto**

**custode giudiziale: Avv. Vittore Marciandi**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**APPARTAMENTO IN MASATE(MI) VIA ALLENDE 1–piano 2-S1  
LOTTO 001**

**A...S...IN CAMBIAGO VIA...**

**Tecnico Incaricato: Salati Geom. Sergio**

Isritto all'Albo del Collegio dei Geometri di Milano al n. 8998  
Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, Tribunale di Milano, al n. 9848  
C.F. SLTSRG65A27F205C – P.IVA N. 11443450157  
Rif. Studio: Milano, Viale Premuda, 23  
Telefono 02.89072725 - fax 02.89072726 – Mob. : 338.3801951  
e-mail: sergiosalati@libero.it – sergio.salati@geopec.it

**Giudice: Dott. MARIANNA GALIOTO  
Perito: GEOM. SERGIO SALATI**

1



**A- u.i. ad uso appartamento  
in Masate (MI) Via Salvador Allende 1- piano 2-S1  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****A. U.I USO APPARTAMENTO AL PIANO 2° con cantina al piano S1**

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di u.i. ad uso appartamento** (categoria A/2) posta al piano secondo (sottotetto) della scala del complesso condominiale Cascina San Naborre sito in Masate (MI) Via Salvador Allende 1. Il fabbricato ove è sita l'u.i. oggetto di stima fa parte di un più ampio complesso condominiale di recupero vecchie corti denominato Cascina San Naborre all'interno del quale è presente una chiesa e delle parti di corte interessate da vincoli dei beni culturali e monumentali della Regione Lombardia.

Il fabbricato ove è posta l'u.i. è posta in zona centrale della corte lato ovest.

Il complesso condominiale è posizionato in zona periferica del Comune di Masate. L'appartamento è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno zona - notte, un bagno e due camere da letto. Si evidenzia che l'abitazione è sita al piano 2° - sottotetto con differenti altezze interne in base al differente andamento di falda.

Al piano S1 è presente una cantina di pertinenza. L'u.i. oggetto di stima, comprese le relative pertinenze, sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 69 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

- RU : proprietà per 1/1

**descrizione:**

- foglio 6, mappale 51, sub. 894, categoria A/2, classe 3, vani 4, Rendita catastale Euro 340,86 VIA SALVADOR ALLENDE n. 1 Piano 2-S1, Dati di superficie: Totale: 70 m2 Totale escluse aree scoperte b): 70 m2

**Coerenze:** (rilevate dall'atto di provenienza)

**dell'appartamento:** appartamento al sub. 895, vano scala comune al sub. 885, prospetto su cortile al sub. 701 per due lati, prospetto su area al sub. 890.

**della cantina:** cantina al sub. 904, corridoio comune di accesso al sub. 883 per due lati, box al sub. 925

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico locale con parcheggi buoni

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale - agricola - industriale

**servizi offerti dalla zona:** asilo (scarso), scuole primarie secondarie (sufficiente), farmacie (sufficiente), supermercati (sufficiente), negozi al dettaglio (sufficiente), Polizia locale (sufficiente), servizi comunali (sufficiente), spazi verdi (buono), attrezzature per lo sport (sufficiente). Il fabbricato è sito nel Comune di Masate in zona semi periferica a circa 200 mt dalla fermata autobus Z310 e Z313 ed a circa km 3,5 dalla fermata M2 di Gessate, nonché a circa km 5 dalle uscite della autostrada A4 di Cavenago-Cambiago e della A58 di Gessate che permettono il collegamento con la città metropolitana di Milano

**Collegamenti pubblici (Km):** fermata autobus Z310 e Z313 a circa 200 mt ed a circa km 3,5 la fermata M2 di Gessate

**3. STATO DI POSSESSO**

L'u.i. ad uso appartamento oggetto di stima risultava occupata al momento del sopralluogo dall'esecutato signor M come riferito dallo stesso al custode giudiziale nel corso del sopralluogo. Dalla visura espletata dal sottoscritto perito presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 non si è rilevato alcun contratto di locazione, comodato e/o detenzione registrato in essere a nome dell'esecutato signor M e riguardante l'u.i. oggetto di stima.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **nessuna**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: convenzioni urbanistiche contratte nel tempo tra la proprietà con il Comune di Masate riguardanti il complesso ove è posta l'u.i. oggetto di stima. Con atto di convenzione urbanistica del 23/5/1996 n. 7176/1212 di rep. Dr. Guido Peregalli, trascritto a Milano 2<sup>a</sup> in data 19 dicembre 1996 ai nn. 96.207/63915 tra il Comune di Masate ed il proprietario di immobili e aree sig. Ba. ... di BE ... GIL ... nella quale venivano pattuite le condizioni per il piano di recupero della cascina San Nabor anche con cessione di aree a favore del Comune. Le condizioni poi risultavano mutate dalla costituzione del vincolo in data 17/7/1998 della Soprintendenza dei beni culturali sulla Cascina Naborre. Date le mutate condizioni che influiscono anche dal punto di vista urbanistico sugli immobili rispetto a quanto pattuito nella convenzione del 1996 interveniva nuova convenzione urbanistica tra il Comune di Masate ed il sig. B ... io di Bi ... ) GIL ... con atto in data 12/6/2003 n. 94119/10182 di rep. del Notaio Dott. Ulderico Brambilla, trascritto a Milano 2<sup>a</sup> in data 8 luglio 2003 ai n.ri 103.781/162.382 per realizzazione Programma Integrato di Recupero (PIR) e del Nuovo piano di Recupero, con preventiva acquisizione del nulla osta da parte della Sovrintendenza (14/5/2002), con asservimento di aree ed immobili ad uso pubblico ed esecuzione di opere di urbanizzazione. Interveniva poi atto di modifica successiva alla convenzione urbanistica su citata con atto in data 9 Ottobre 2003 n. 94.540/10.276 di rep. del Dottor Ulderico Brambilla Notaio, trascritto a Milano 2<sup>a</sup> in data 8 luglio 2003 ai n.ri 103.781/62.382 nel quale viene evidenziato il subentro in tutti gli oneri, obblighi e diritti derivanti dalla stipula della convenzione urbanistica del 12/6/2003 da parte della società R ... za S ... N ... ri che nel contempo aveva acquistato gli immobili dal precedente proprietario con modifica dell'art. 10 della convenzione. Successivamente interveniva atto di modifica della convenzione urbanistica tra il Comune di Masate e la società R ... za S ... con atto in data 27/9/2012 n. 287705/44240 di rep. del Aurelio Gavazzi Notaio, trascritto a Milano 2<sup>a</sup> in data 19 Ottobre 2012 ai n.ri 103920/70294 con la quale venivano prorogati di due anni i termini di validità della convenzione del 12/6/2003.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **vincolo Ministero dei beni Ambientali e culturali con Decreto di detto Ministero del 17/7/1998 per gli immobili denominati "Cascina di S. Naborre e Ponticello di S. Naborre" riferito ai mappali 51 e 52 fg.**

**6. Nell'atto in riferimento agli immobili su citati veniva così decretato: "nei confronti degli immobili chiamati in premessa del presente provvedimento sono dettate le seguenti prescrizioni:- mantenimento delle attuali altezze di gronda e di colmo; - manto di copertura in coppi; l'ala ovest dovrà essere intonacata, verso la corte della cascina, e priva di balconcini; l'ala sud dovrà conservare gli attuali pilastri in muratura a vista; qualsiasi progetto relativo a lavori che riguardino gli immobili e le aree soggette alle predette prescrizioni dovrà essere inviato alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Milano per le necessarie preventive approvazioni."**

Si evidenzia che detto vincolo costituito con atto n. 15697 del 17/7/1998 del MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI risulta trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 20/10/1999 ai nn. 98982/67195 sui mappali 51,52 e 53 del foglio 6 a favore del MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI contro il signor B ... IO DI F ... ) G ... E con indicato al quadro D della nota: **"PARTICELLA 51 PARTE E**



**PARTICELLA 52 VINCOLO DIRETTO L. 1089/39 PARTICELLA 51 RESTANTE PARTE E PARTICELLA 53 ART. 21 L.1089739"**

**Conseguentemente il fabbricato ove è sito l'immobile oggetto di stima è soggetto a vincolo beni ambientali e culturali trascritto.**

**Si evidenzia che in costanza del vincolo apposto la Soprintendenza potrà avere e/o esercitare un diritto di prelazione nell'acquisto di beni immobili sottoposti a vincolo. Quindi si ritiene opportuna l'acquisizione preventiva alla vendita di diniego alla prelazione e/o di condizione sospensiva negativa del mancato esercizio della prelazione da parte dell'Ente come previsto dalle vigenti leggi.**

Il sottoscritto perito evidenzia che all'interno della p.e. 14/2006 sono presenti delle lettere della Soprintendenza dei Beni culturali di Milano in risposta al notaio rogante (non presente la comunicazione riferita all'u.i. oggetto di stima) con comunicazione preventiva di esclusione ad esercitare il diritto di prelazione per le u.i. interessate dalla richiesta.

#### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

##### 4.2.1. Iscrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento:

**Iscrizione ipoteca volontaria:** derivante da mutuo fondiario con atto Notaio Aurelio Gavazzi rep. 269186/32525 del 20/12/2006 contro R A S, JR .." CON UNICO SOCIO, gravante su diversi immobili tra cui quella oggetto di stima, a favore di B/ CR C/ O DI C. E S CC \, iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 17/01/2007 ai nn. 2101/7758  
Importo capitale: € 1.800.000,00  
Importo ipoteca: € 3.600.000,00

**Con nota di annotazione di frazionamento in quota dell'iscrizione reg. part. 2101 del 17/01/2007 per l'u.i. oggetto di stima (sub. 894 - u.n. 5 nella nota di annotazione) per un importo di € 120.000,00 da restituirsì in 25 anni con rate semestrali in forza di atto Notaio Aurelio Gavazzi del 21/2/2008 rep. 273432/35227, trascritto alla Conservatoria dei registri di Milano 2 in data 07/03/2008 ai nn. 30996/6937**

**Riferita all'u.i. oggetto di esecuzione forzata e ad altre u.i.**

**Nell'atto di provenienza in merito a detta iscrizione si rileva che: "quanto a euro 109.927,16.= (centonovemilanovecentoventisette virgola sedici) è somma che la Parte acquirente si accolla e fa propria quale corrispondente quota residua del mutuo di originari euro 120.000,00 (centoventimila virgola zero) concesso dalla Banca di Credito Cooperativo di Carugate S.c.. Detto acollo è fatto in riferimento al contratto di mutuo in data 20 dicembre 2006 N. 269.186/32.525- di rep. Dr. Aurelio GAVAZZI Notaio, garantito ipotecariamente con iscrizione in data 17 gennaio 2007 n.ri 7.758/2.101, nonché atto di quietanza con inizio di ammortamento e con riassorbimento di versamenti, frazionamento e svincoli in data 21 febbraio 2008 N. 273.432/35.227- di rep. Dr. Aurelio Gavazzi Notaio (quota n. 5 - erogazione 2.a)."**

**Iscrizione ipoteca giudiziale:** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano rep. 31232 del 23/11/2016 contro il signor M RI .." gravante sull'u.i. oggetto di stima, a favore di B P/ .." S.C.C. ..", iscritta alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 05/07/2017 ai nn. 82402/15105  
Importo capitale: € 45.267,55  
Importo ipoteca: € 59.471,75

**Riferita all'u.i. oggetto di esecuzione forzata e ad altra u.i. (lotto 02)**

**Nel quadro D della nota si rileva: "I BENI CAUTELATI SI TROVANO IN MASATE (GI GRAVATO DA IPOTECA VOL. DI PRIMO GRADO ISCRITTA CON NOTA DEL 17.01.2007 NN. 7758/2101 ED IN CAMBIAGO. SI ELEGGE DOMICILIO PRESSO GLI**



#### 4.2.2. pignoramenti:

**Pignoramento:** derivante da atto di pignoramento contro il signor M. Rl, per la quota di proprietà e gravante sull'u.i. oggetto di stima, a favore LE i SP L., con atto di pignoramento rep n. 3072 del Tribunale di Milano del 26/02/2022, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Milano 2 in data 27/04/2022 ai nn. 39064/57885

**Riferito all'u.i. oggetto di esecuzione forzata e ad altra u.i. (lotto 02)**

4.2.3. Altre trascrizioni: nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna.

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. **Conformità urbanistico-edilizia:** dall'accesso agli atti esperito presso il Comune di Masate, atteso diverso tempo dalla domanda di accesso atti presentata, sono state fornite in visione solo in data 1 Dicembre 2022 le pratiche edilizie riguardanti la ristrutturazione del fabbricato e la successiva pratica in variante riguardante l'u.i. oggetto di stima.

**In particolare dalle pratiche edilizie prodotte si rileva che non è stata fornita la pratica edilizia originaria di edificazione del fabbricato e del complesso ove è sita l'u.i. oggetto di stima. Si evidenzia che da quanto riscontrabile la costruzione originaria dell'edificio e del complesso, prima della loro ristrutturazione, era avvenuta in data antecedente al 1 Settembre 1967.**

Si evidenzia che lo stato di fatto dell'appartamento rilevato nel corso del sopralluogo non risulta corrispondente a quello rappresentato nei disegni allegati al PDC del 2006 ed alla DIA del 2008 in quanto si sono riscontrate delle differenti maggiori altezze interne in corrispondenza delle murature perimetrali ove arriva la gronda e del colmo del tetto rispetto a quanto rappresentato negli elaborati planimetrici di progetto e nelle relative sezioni. In particolare si è rilevato lungo le due pareti perimetrali in corrispondenza della gronda una differente maggiore altezza di cm 0,30 circa rispetto a quella di mt 1,80 indicata in progetto che determina anche un incremento della volumetria indicata progettualmente considerato che le altezze delle abitazioni ai piani sottostanti (primo e terreno non visionabili dal sottoscritto perito) sono indicate nelle sezioni di progetto di mt 2,70 e quindi presumibilmente anche con l'innalzamento conseguente della gronda.

Si evidenzia che dallo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo si sono riscontrate le seguenti ulteriori difformità: una differente altezza interna delle porte finestre rispetto alle dimensioni indicate in progetto e che nella camera da letto matrimoniale è indicato un arredo fisso lungo tutta la parete a confine con altra u.i. in fatto non presente. Si evidenzia che le medesime difformità rilevate in progetto sono presenti anche nella scheda catastale agli atti dell'UTE.

In riferimento alle difformità di maggiori altezze interne (trattandosi di abitazione al piano sottotetto) la presenza del vincolo dei Beni Culturali del 1998 ove risulta prescritto espressamente il **"mantenimento delle attuali altezze di gronda e di colmo"** e che **"qualsiasi progetto relativo a lavori che riguardino gli immobili e le aree soggette alle predette prescrizioni dovrà essere inviato alla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Milano per le necessarie preventive approvazioni"** rende soggetto l'immobile anche alle verifiche ed all'approvazione di interventi edili e di relativi progetti da parte della Soprintendenza dei beni culturali di Milano, come in fatto occorso per il progetto di cui alla presente ristrutturazione P.E. 14/2006 per la quale è presente la pratica dei beni culturali e la relativa approvazione e/o assenso dell'Ente. Il sottoscritto perito ha trasmesso la richiesta di parere di una possibile futura sanabilità delle difformità (inviando anche un'esemplificazione grafica delle difformità rilevate) all'Ufficio Tecnico del Comune di Masate ed il



tecnico comunale con comunicazione e-mail inviata solo in data 4/1/2023 ha evidenziato che: *“Per quanto esposto ritengo che siano opere compiute in parziale difformità dal Permesso di Costruire (aumento dell'altezza media del piano sottotetto e di conseguenza aumento di volume), che però non soddisfano i requisiti di doppia conformità richiesti dalla procedura dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e pertanto non sono sanabili. Ritengo anche che, in caso di richiesta di demolizione dell'abuso da parte del Comune, questa non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità e pertanto potrà essere richiesta l'applicazione dell'art. 34 c.2 del D.P.R. 380/01, la cosiddetta fiscalizzazione edilizia. In questo modo si potrà risolvere l'eventuale necessità di compravendita dell'immobile e rispondere all'eventuale ordinanza di demolizione dell'abuso del Comune, anche se lo stesso non sarà sanato.”*

Il sottoscritto perito preso atto di quanto evidenziato dal tecnico comunale rileva che in base all'Art. 36 del DPR 380/2001 in assenza del requisito essenziale di doppia conformità le difformità rilevate non risultano sanabili. E' da evidenziarsi che l'eventuale nuovo stato di fatto dell'u.i. oggetto stima e di possibile sanatoria con “fiscalizzazione edilizia” dovrà essere comunque espressamente assentito dalla Soprintendenza dei beni culturali di Milano, come previsto dal vincolo in essere, che si potrà esprimere solo previa presentazione del relativo progetto e che le difformità di differente altezza interna riscontrate riguardano in pratica tutta la porzione di cascina “ovest” ove è posta l'u.i. oggetto di stima e quindi anche gli altri 4 appartamenti al piano 2° sottotetto aventi in pratica la stessa linea di gronda e quindi presumibilmente le medesime difformità di altezza, nonchè tutte le u.i. della porzione di fabbricato ovest interessata costituendo il tetto parte comune a tutte le abitazioni facenti parte del fabbricato “ala ovest”. Quindi l'eventuale pratica di sanatoria edilizia dovrà essere presentata eventualmente dal Condominio o comunque tutte le altre u.i. al piano 2°, riguardando le difformità l'intera copertura e non potrà essere presentata dal solo singolo proprietario dell'u.i. oggetto di stima. Si evidenzia che in assenza del parere favorevole e quindi di diniego da parte della soprintendenza alla soluzione di sanatoria “fiscalizzazione delle difformità” indicata dal tecnico comunale dovrà essere realizzata la rimessa in pristino dello stato assentito dal Comune e dalla soprintendenza con le pratiche edilizie concessionate con il rifacimento della copertura e il ripristino delle altezze interne assentite anche per il mantenimento delle altezze di gronda e di colmo espressamente prescritte dal vincolo dei beni ambientali e per sanare l'aumento volumetrico .

In particolare si evidenzia che in merito al possibile “istituto della fiscalizzazione dell'abuso edilizio” disciplinato dall'art. 34, comma 2, del D.P.R. n. 380 del 2001, la normativa prevede quanto in appresso: *“Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire”, che così dispone: “1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso. 2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.”*

Si rileva che l'eventuale “fiscalizzazione” delle parziali difformità rispetto al titolo abilitativo rilasciato consiste in una sanzione pecuniaria alternativa rispetto a quella demolitivo-restitutiva e può avvenire solo in presenza di determinati requisiti quali:



- l'opera che presenta una parziale difformità rispetto al permesso di costruire rilasciato; - la preventiva emanazione dell'ordine di demolizione da parte del Comune; - l'istanza di fiscalizzazione presentata da parte del destinatario dell'ordine; - l'impossibilità materiale di demolire la parte abusiva e, quindi, di ripristinare lo stato dei luoghi, che si configura solo quando la demolizione, per le sue conseguenze materiali, inciderebbe sulla stabilità dell'edificio nel suo complesso legittimamente realizzato.

Per quanto sopra evidenziato, il sottoscritto perito in assenza dei suddetti elementi, posto che non è possibile allo stato verificare l'eventuale pregiudizio in termini di stabilità delle strutture nel caso di rifacimento della copertura dello stabile (e quindi l'impossibilità materiale di demolire) e l'assenza ad oggi di alcuni degli altri requisiti sopra indicati per un eventuale "fiscalizzazione dell'abuso" proposta quale soluzione dal Tecnico comunale, non può ragionevolmente esprimere una esaustiva valutazione circa la sanabilità delle difformità riscontrate e dei relativi costi riferibili all'u.i. oggetto di stima. Si precisa che dato altresì che la sua presentazione della domanda di sanatoria (riguardando l'intra copertura della porzione ovest) dovrà riguardare anche il Condominio e/o le altre u.i. al piano 2° sottotetto facenti parte del medesimo fabbricato e ciò anche avuto riguardo alla necessaria espressa approvazione alla sanatoria che dovrà essere fornita da parte della Soprintendenza dei beni culturali ambientali di Milano. Il sottoscritto perito in considerazione di quanto sopra, non potendo valutare allo stato le modalità ed entità di una eventuale sanabilità delle difformità rilevate, ritiene doversi applicare in sede di elaborazione del valore dell'immobile un'adeguata svalutazione del prezzo dell'u.i. proprio tenendo conto della situazione edilizia urbanistica dell'immobile come sopra evidenziata.

**4.3.1. Conformità catastale:** si è rilevato che la scheda catastale agli atti dell'UTE non risulta corrispondente allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo esperito in quanto risultano indicate delle differenti altezze interne rispetto allo stato di fatto rilevato. In particolare risulta differente l'altezza interna nelle pareti perimetrali in corrispondenza delle gronde e del colmo del tetto.

Si evidenzia che dallo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo si sono riscontrate le seguenti ulteriori difformità: una differente altezza interna delle porte finestre rispetto alle dimensioni indicate in progetto, nella camera da letto matrimoniale è indicato un arredo fisso lungo tutta la parete a confine con altra u.i. in fatto non presente.

Per sanare le difformità sopra rilevate, che potrà avvenire solo a seguito della sanatoria presso il Comune e con l'espressa approvazione alla sanatoria che dovrà essere fornita da parte della Soprintendenza dei beni culturali ambientali di Milano, dovrà essere presentata dal futuro acquirente la nuova scheda catastale a mezzo DOCFA da professionista abilitato corrispondente allo stato di fatto sanato.

**Il sottoscritto perito stima per l'espletamento delle pratiche catastali occorrenti per sanare le difformità sopra descritte l'importo di € 1.200,00 oltre oneri fiscali.**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Su richiesta del sottoscritto perito l'amministratore pro tempore del Condominio e del Supercondominio, Dott.ssa Manuela Marnini, produceva comunicazione e-mail in data 15/12/2022 evidenziando che: *"Si tratta di 2 riparti di spese: quello del condominio ANTICA CORTE, e quello del SUPERCONDominio IL BORGO. Non è stata deliberata alcuna spesa straordinaria per entrambi, e non vi è alcuna servitù gravante. Non vi è, per ora in programma alcuna spesa straordinaria, o cause in corso. Non vi sono problematiche strutturali. Non sono presenti certificato di idoneità statica, e certificato di conformità impianti."*

Dalle tabelle millesimali prodotte dall'Amministratore si rilevano i seguenti millesimi di gestione condominiale riferiti all'u.i. oggetto di stima che sono pari:

condominio residenza antica corte millesimi: 68,72 per spese generali e spese di proprietà; 147,42 per scala, acqua potabile 69,00



supercondominio il borgo: millesimi: 9,27 per spese generali, di proprietà e di pulizia;  
Sulla scorta di quanto comunicato dall'amministratore condominiale in riferimento all'u.i. oggetto di stima ed all'esecutato si desume quanto in appresso :

Spese ordinarie annue di gestione negli ultimi due anni di gestione: **dai prospetti prodotti si rileva: in merito al condominio residenza antica corte: consuntivo 2020/2021 € 1.013,57; consuntivo 2021/2022 (compresa la voce addebiti personali) € 1.294,86; in merito al supercondominio il Borgo: consuntivo 2020/2021 € 151,13 consuntivo 2021/2022 € 157,04;"**

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **l'amministratore evidenziava in merito che "Non è stata deliberata alcuna spesa straordinaria per entrambi"**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Dai prospetti prodotti si rileva che l'esecutato ha un debito di euro 825,72 per il condominio residenza antica corte e di € 233,73 per il supercondominio il Borgo."**

Spesa straordinaria manutenzione: **L'Amministratore ha evidenziato in merito che " Non è stata deliberata alcuna spesa straordinaria per entrambi"**

Certificato statico e regolamento condominio: **l'amministratore evidenziava in merito che "Non vi sono problematiche strutturali. Non sono presenti certificato di idoneità statica, e certificato di conformità impianti."**

L'amministratore produceva copia del regolamento di condominio che viene allegato alla presente relazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

Il sig. M: ..... RI ..... , proprietario dell'u.i. oggetto di stima a far data dal 19/1/2012 sino ad oggi in forza di atto di compravendita redatto a ministero del Dr. Aurelio Gavazzi in data 19/1/2012 al rep n. 285543/42930 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 6/2/2012 ai nn. 12508/8421. Con detto atto il sig. M..... RI ..... acquistava l'u.i. oggetto di stima dalla società R..... S.p.A. : ..... R.L.

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio)

**6.2.1** la società RI ..... S ..... N ..... , proprietaria dell'u.i. oggetto di stima e di immobili e terreno su cui è sita l'u.i. oggetto di stima a seguito intervento ristrutturazione della corte del 2006, a far data dal 31/7/2003 sino al 19/1/2012, in forza di atto di compravendita redatto a ministero del Dr. Aurelio Gavazzi in data 31/7/2003 al rep n. 252332 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 6/8/2003 ai nn. 123312/73766 e ritrascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 19/11/2003 ai nn. 167354/99202. Con detto atto la società RI ..... I ..... N ..... R.L. acquistava l'u.i. oggetto di stima unitamente ad altri immobili e terreni dai signor BA ..... I BE ..... ) C

**6.2.2** il signor B ..... DI BI ..... SO ..... PE, proprietari di immobili e terreni sui quali è sita oggi anche l'u.i. oggetto di stima a far data dal ventennio antecedente il pignoramento e sino al 31/7/2003, in forza di titoli antecedenti al ventennio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Sono state prodotte dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Masate le pratiche edilizie relative alla ristrutturazione con piano di recupero del vecchio complesso ove è posta l'u.i. oggetto di stima e la successiva pratica DIA del 2008 delle varianti alla pratica originaria. Si evidenzia che nel fascicolo edilizio mostrato in visione è presente anche la pratica dei beni culturali inviata alla Soprintendenza dei beni culturali per la sua approvazione (PDC 14/2006) data la presenza del vincolo dei beni architettonici sui fabbricati.

Il sottoscritto perito sulla scorta della documentazione prodotta dal Comune di Masate procede in appresso ad elencare i riferimenti delle pratiche edilizie riguardanti l'u.i. ed il fabbricato condominiale ove è sita l'u.i. oggetto di stima.

**7.1 permesso di costruire 14/2006 prot. 2799 del 27/7/2006** rilasciato alla R..... ai ..... irl per la "ristrutturazione LATO OVEST CASCINA SAN NABOR prevista dal piano di recupero". Sono presenti la relazione dei progettisti Arch. Paolo C ..... Arch. C ..... Paolo e del D.L. Ing. C..... nonché sottoscritta dall'impresa esecutrice Cerra Costruzioni Srl. Sono allegati alla pratica gli elaborati di progetto raffiguranti l'intervento con apposto timbro di parere favorevole del Comune e la relazione dei progettisti esplicativa dell'intervento. Si evidenzia che nella pratica



edilizia è presente anche la pratica dei beni culturali per l'approvazione degli interventi ed in particolare sono presenti il decreto di vincolo del Ministero Beni Culturali del 17 luglio 1998; l'autorizzazione della Soprintendenza Prot. n. 19348/19556 del 7/1/2004; l'autorizzazione Soprintendenza Prot. n. 16120 del 18/10/2005; l'autorizzazione Soprintendenza Prot. n. 1047/1189 del 1/2/2006; l'autorizzazione Soprintendenza Beni Artistici Prot. n. 5326 del 16/6/2006; comunicazione Soprintendenza Prot. n. 10514 del 22/6/2006. Sono altresì presenti gli elaborati di progetto esplicativi degli interventi soggetti ad autorizzazione presentati alla soprintendenza beni culturali con apposto anche il timbro del Comune. E' presente lettera del DL Ing. C... indirizzata al Comune di Masate del 31/7/2006 prot. 2786 con la quale comunicava "che per gravi motivi di messa in sicurezza si procederà nei prossimi giorni alla demolizione del muro lato ovest della cascina San Nabor". Si rileva la cartolina di inizio lavori prot. 3105 del 13/9/2006 con la quale il signor Cerra Giuseppe comunicava che i lavori erano iniziati il 11/9/2006 dall'impresa Ce... i Ce... Giuseppe.

**7.2 DIA 14/2006-1 prot. n. 35 del 5/1/2008** presentata dal signor C... quale titolare di Re... Sa... quale variante al PDC 14/2006 del 27/7/2006 per "diversa distribuzione degli spazi interni" con dichiarazione dei progettisti Arch. Pa... e Arch. O... e del D.L. Ing. C... Paolo, nonché sottoscritta dall'impresa esecutrice Cerra Costruzioni Srl con allegata relazione di asseverazione dei progettisti e dichiarazione di conformità delle opere. Si rilevano gli elaborati di progetto rappresentanti le varianti e/o modifiche apportate rispetto al progetto assentito con il PDC 14/2006 ed in particolare per quanto concerne l'u.i. oggetto di stima si sono rilevate le seguenti modifiche: spostamento muro ascensore; spostamento velux zona cucina, velux soggiorno e camere non più presenti, lo spostamento di alcune porte nel soggiorno e nel bagno e la previsione di arredo fisso nella camera matrimoniale nella parete a confine con altra u.i.. Si rileva, inoltre, al piano S1 lo spostamento della cantina di pertinenza sul lato interno del fabbricato (verso le autorimesse). Si rileva la cartolina di fine lavori prot. 577 del 21/2/2008 con la quale il signor C... comunicava che i lavori di cui alle p.e. 14/2006 e 14/2006/1 erano terminati in data 21/2/2008. Si evidenzia che nella pratica era presente una richiesta di integrazioni da parte del Comune alla quale faceva seguito la produzione della documentazione richiesta a completamento della DIA da parte della proprietà e successiva comunicazione del Comune del 5/5/2008 prot. 1477 con oggetto "CHIUSURA PROCEDIMENTO - DIA 14/2006-1"

**7.5 abitabilità** agli atti del comune di Masate si è rilevata la dichiarazione di fine Lavori e richiesta del Certificato di agibilità dello stabile ove è ubicata l'u.i. oggetto di stima prat. AG 3/08 prot. 1184 del 9/4/2008 riferita alle p.e. 14/2006 e 14/06-1 con richiesta del signor C... , quale titolare di Residenza San Nabor Srl, per la "costruzione e ristrutturazione fabbricato plurifamiliare" in Via Allende 1 mapp. 51. viene indicato nella dichiarazione che: "le suddette opere sono state completamente ultimate in data 21.02.2008; che l'opera è conforme al progetto allegato; che l'opera è conforme in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e alla salubrità degli ambienti." Contestualmente veniva richiesto il rilascio del certificato di agibilità ai sensi del DPR 380/2001. La richiesta era corredata del collaudo statico, delle dichiarazioni conformità impianto elettrico e termico, delle dichiarazioni del progettista. Si rileva la comunicazione del comune di Masate del 18/4/2008 prot. 1296 con la quale richiedeva ad integrazione della documentazione prodotta il CPI rilasciato dai VVFF sospendendo i termini per il rilascio dell'agibilità. In seguito veniva prodotto il C.P.I. che risulta presente nel fascicolo della pratica edilizia e non risultavano agli atti del Comune delle ulteriori richieste di integrazioni e/o lettere di diniego, per quanto riscontrabile nella pratica edilizia fornita in visione, pertanto per il silenzio-assenso successivo alla richiesta, l'agibilità appare rilasciata.

## 8 Conformità urbanistica:

**Strumento urbanistico vigente: Il P.G.T. del Comune di Masate attualmente vigente.** Destinazione urbanistica PGT: "Art. 21. Città storica antica e moderna".

Dalle NTA allegata al P.D.R. si rilevano le seguenti prescrizioni per la zona:

### "Art. 21. Città storica antica e moderna"

Le prescrizioni urbanistiche riportate nelle NTA al relativo articolo 21 sono rilevabili nello stralcio delle NTA del PGT vigente reperito sul sito del Comune di Masate.

**In merito alla conformità urbanistica dell'immobile il sottoscritto perito evidenzia che l'edificazione del complesso condominiale ricomprendente il fabbricato nel**



quale è ubicata l'u.i. è avvenuta prima dell'entrata in vigore del presente PGT con sfruttamento delle volumetrie disponibili all'epoca date anche le convenzioni edilizie ed il piano di recupero. Si evidenzia che l'immobile ricade in zona "Città storica antica e moderna" per la quale la destinazione residenziale dell'u.i. risulta compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti essendo la destinazione urbanistica residenziale la principale per detta zona.

### Descrizione appartamento punto A lotto 001

**Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di u.i. ad uso appartamento** (categoria A/2) posta al piano secondo (sottotetto) della scala S del complesso condominiale Cascina San Naborre sito in Masate (MI) Via Salvador Allende 1. il fabbricato ove è sita l'u.i. oggetto di stima fa parte di un più ampio complesso condominiale di recupero vecchie corti denominato Cascina San Naborre all'interno del quale è presente una chiesa e delle parti di corte interessati da vincolo dei beni culturali e monumentali della Regione Lombardia.

Il complesso condominiale è posizionato in zona semi periferica del Comune di Masate. Il fabbricato ove è posta l'u.i. è posta in zona centrale della corte lato ovest. Il fabbricato ha le facciate intonacate a civile ed il tetto con struttura in legno e manto in tegole di laterizio. Il portone d'ingresso è in legno e vetri. L'accesso ai piani avviene a mezzo vano scala comune con pareti intonacate a civile, scala con gradini rivestiti in marmo e parpetto in ferro verniciato. Si evidenzia che nello stabile è presente un ascensore che al momento del sopralluogo non era funzionante (l'amministratore di condominio sentito telefonicamente ha evidenziato che da tempo non risulta funzionante).

**L'appartamento oggetto di stima è sito al piano 2° della scala S ed è composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno zona - notte, un bagno e due camere da letto. Si evidenzia che l'abitazione ha differenti altezze interne in base al differente andamento delle falde del tetto.**

Il plafone è in legno a vista con inserito in falda un velux nel soggiorno.

Il pavimento del soggiorno, del disimpegno e del bagno è in piastrelle di ceramica, mentre quello delle camere è in parquet. Gli infissi sono in legno con persiane esterne in legno ad anta battente. In corrispondenza delle porte finestre è presente un parapetto esterno in ferro verniciato a filo facciata. Le porte interne sono in legno con anta a battente.

Le pareti sono intonacate a civile e/o rasate a gesso ad eccezione di quelle del bagno e della zona cucina che sono rivestite con piastrelle monocottura.

Il bagno è dotato dei seguenti apparecchi idrosanitari: un WC, un lavabo, un bidet ed una doccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia posizionata all'interno di un arredo nella zona cottura con diffusione di calore a mezzo di radiatori posizionati a parete nei vari locali. L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. Si evidenzia che l'esecutato nel corso del sopralluogo ha evidenziato di non essere in possesso delle dichiarazioni di conformità degli impianti installati nell'u.i..

Nel corso dell'accesso atti effettuato presso il comune di Masate si sono riscontrate le seguenti certificazioni di conformità degli impianti: dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 15/2/2008 relativa alla realizzazione di nuovo "impianto elettrico appartamento C11 cantina 74 - sub. 894" a firma signor P. della società At SRL con allegati l'elenco dei materiali utilizzati, lo schema dei quadri elettrici installati, nonché la visura CCIAA con i requisiti tecnici. Dichiarazione di conformità dell'impianto gas del 12/1/2008 relativa alla realizzazione di nuovo "impianto gas appartamento C11 piano 2" a firma signor E. uigi della società I. di. e L. con allegati l'elenco dei materiali utilizzati, lo schema del percorso tubazioni gas. Dalla visura effettuata presso il CENED si è rilevato che ad oggi non sussiste un APE valido. Risulta in base ai dati catastali che era presente l'APE con identificativo 1513600004011 del 19/04/2011 scaduto in data 19/04/2021 con specifica nel sito CENED "APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER"

Nel complesso l'u.i. si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione.

Al piano S1 è presente una cantina di pertinenza con porta tipo rei, con apertura nella parte superiore alla porta, con pareti e plafone intonacati e tinteggiati e pavimento in piastrelle di gres.

L'u.i. oggetto di stima, comprese le relative pertinenze, sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 69 circa.

Identificato in Catasto come segue:

**intestazione:**

- RL (O) proprietà per 1/1

**descrizione:**

- foglio 6, mappale 51, sub. 894, categoria A/2, classe 3, vani 4,



Rendita catastale Euro 340,86 VIA SALVADOR ALLENDE n. 1 Piano 2-S1,  
Dati di superficie: Totale: 70 m2 Totale escluse aree scoperte b): 70 m2

**Coerenze:** (rilevate dall'atto di provenienza)

**dell'appartamento:** appartamento al sub. 895, vano scala comune al sub. 885, prospetto su cortile al sub. 701 per due lati, prospetto su area al sub. 890.

**della cantina:** cantina al sub. 904, corridoio comune di accesso al sub. 883 per due lati, box al sub. 925

L'edificio condominiale è stato ristrutturato tra gli anni 2006 e 2008.

L'appartamento ha un'altezza interna variabile a seconda dell'andamento della falda

Ai fini della determinazione del valore di stima dell'u.i. si procede in appresso a determinare le superfici commerciali dell'appartamento, calcolando le superfici lorde (al 50% per le murature a confine) con utilizzo di indici correttivi a seconda della destinazione d'uso degli spazi.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
Abitazione piano 2	<b>68,12</b>	1,00	<b>68,12</b>	est, ovest, sud	sufficiente
cantina piano S1	<b>2,16</b>	0,25	<b>0,54</b>		sufficiente
<b>Totale</b>			<b>68,66</b>		
			<b>Arr. 69,00</b>		
<b>Totale</b>			<b>69,00</b>		

### Caratteristiche descrittive:

**Fondazioni (struttura):** materiale/tipologia: non conosciute

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Strutture verticali (struttura):**

materiale: cemento armato e/o doppi uni

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Solai (struttura):**

tipologia: c.a. - laterocemento

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Muratura (struttura):**

tipologia: portante con intonaco a civile

Condizioni: discrete.

Si riferisce limitatamente a: corpo unico

**Copertura (struttura e rivestimento)**

tipologia: a falde con manto di copertura in coppi in laterizio

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Infissi interni**

**(componente edilizia):**

tipologia: ante a battente in legno

Condizioni : buone

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Infissi esterni**

**(componente edilizia):**

tipologia: ante a battente in legno con persiane esterne in legno

Condizioni: discrete

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Plafoni (componente edilizia):**

materiale: in legno verniciato a vista

Si riferisce limitatamente a: corpo unico

**Pareti (interne):**

materiale: forati+intonaco a civile/rasatura gesso+ tinteggiatura

Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Condizioni: discrete

**Rivestimento**

**(componente edilizia):**

ubicazione zona cucina e bagno: piastrelle

materiale: ceramica

**Pavimenti :**

**(componente edilizia):**

piastrelle di ceramica: soggiorno - cucina, disimpegno, bagno

parquet: camere da letto



- Gas (impianto):** alimentazione: gas per cucina e per caldaia murale posizionata a parete in mobile ad hoc nella zona cucina  
condizioni: funzionante  
Certificazioni: Dichiarazione di corretta esecuzione dell'impianto gas del 12/1/2008 relativa alla realizzazione di nuovo "impianto gas appartamento C11 piano 2" a firma signor B... jigi della sc... di B... e L. con allegati l'elenco dei materiali utilizzati, lo schema del percorso tubazioni gas.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Elettrico (impianto):** tipologia: sottotraccia, tensione: 220V con antenna TV, citofono  
condizioni: funzionante  
Certificazioni: dichiarazione di conformità impianto elettrico del 15/2/2008 relativa alla realizzazione di nuovo "impianto elettrico appartamento C11 cantina 74 - sub. 894" a firma sigr...  
G... la società Automazioni Industriali L... RL con allegati l'elenco dei materiali utilizzati, lo schema dei quadri elettrici installati, nonché la visura CCIAA con i requisiti tecnici
- Idrico (impianto):** alimentazione: lavello cucina e apparecchi sanitari;  
Condizioni : funzionante  
Certificazioni: non conosciuta  
Bagno completo di apparecchi idrosanitari  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Termico (impianto):** tipologia: autonomo con produzione di calore e acqua calda sanitaria a mezzo caldaia murale a gas posizionata a parete in mobile ad hoc nella zona cucina con diffusione di calore a mezzo radiatori posizionati a parete nei vari locali.  
condizioni: funzionante  
Certificazioni: Dichiarazione di corretta esecuzione dell'impianto gas del 12/1/2008 relativa alla realizzazione di nuovo "impianto gas appartamento C11 piano 2" a firma signor B... della ... di B... : L. con allegati l'elenco dei materiali utilizzati, lo schema del percorso tubazioni gas.  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Certificazione energetica:** Dalla visura effettuata presso il CENED in riferimento al sub. 894 si è rilevato che ad oggi non sussiste un APE valido. Risulta in base ai dati catastali che era presente agli atti l'APE con identificativo 1513600004011 del 19/04/2011 scaduto in data 19/04/2021 con specifica nel sito CENED "APE scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER".

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criteri di stima

Il sottoscritto perito, preso atto dello stato e condizioni dell'u.i. oggetto di esecuzione forzata, della sua ubicazione, della sua natura e caratteristiche, dell'anno di ristrutturazione del fabbricato, della qualità delle finiture interne ed esterne, dello stato degli impianti tecnologici installati, della tipologia di fabbricato, del contesto ove è posizionato e del vincolo apposto sulla corte, ha effettuato delle ricerche di mercato in zona, raccogliendo gli elementi ritenuti utili per poter procedere alla determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima. In sede di elaborazione dei dati e degli elementi raccolti, operate le opportune comparazioni sia presso operatori del settore e sia su listini specializzati, quali il listino imm.re CCIAA e quotazioni immobili OMI dell'Agenzia del Territorio, ove si sono rilevati in zona dei prezzi unitari oscillanti tra € 1.100 ed € 1.500 al mq per abitazioni di tipo civile in stato normale da valutarsi a seconda dell'ubicazione, della vetustà, delle caratteristiche costruttive e del loro stato e condizioni. Il sottoscritto perito nella formulazione della propria stima ha necessariamente dovuto tenere conto di quanto sopra indicato e delle significative difformità di natura edilizia e catastale che allo stato non risultano sanabili come specificato al capitolo "conformità edilizia" e per le quali allo stato non è possibile determinare una risoluzione di dette problematiche per la loro sanabilità, anche nell'ipotesi di una "fiscalizzazione dell'abuso" come prospettata dal tecnico del Comune di Masate per la necessaria preventiva approvazione a qualsivoglia



pratica edilizia da parte della soprintendenza dei beni culturali di Milano data la sussistenza di vincolo (legato anche alla facciata ed all'altezza di gronda - di cui alle difformità riscontrate) che potrà esprimersi solo a seguito della presentazione di un progetto per la sanatoria (tra l'altro riguardando la copertura presumibilmente da parte del condominio e non della singola u.i.), operando in concreto una svalutazione del valore unitario dell'u.i. proprio per la sussistenza di dette problematiche e per rendere appetibile l'u.i. in costanza delle difformità edilizie sussistenti.

Si è tenuto conto altresì delle odierne difficoltà nel mercato delle compravendite immobiliari a causa della crisi economica in atto a livello mondiale (con conseguente stallo e difficoltà delle banche anche nella concessione di mutui ipotecari) che ha limitato conseguentemente la domanda immobiliare nelle compravendite influenzando negativamente anche sulla stima del valore dell'u.i..

Il sottoscritto perito per quanto sopra esposto determina conseguentemente il valore unitario di mercato **dell'u.i in € 950,00/mq**

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2
- Ufficio Tecnico del Comune di Masate (Mi)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare di Milano e Masate
- Listini tecnici e riviste specializzate di rilevazione prezzi immobiliari:
- Rilevazione prezzi di mercato anno 2022 Prezziario Imm.re di Milano e provincia
- O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° sem. 2022

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore diritto e quota
A	appartamento	69,00	€ 950,00	<b>€ 65.550,00</b>
				<b>€ 65.550,00</b>

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 3.277,50
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	- € 1.200,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali gestione nel biennio anteriore alla vendita	- € 2.600,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** l'u.i per la sua conformazione, natura e dislocazione impianti non risulta comodamente divisibile.

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto A libero

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova **€ 58.472,50**

### 8.6. Prezzo base d'asta del lotto A come occupato

Valore dell'immobile da considerarsi eventualmente come occupato con titolo. Il sottoscritto perito ritiene doversi segnalare che nel caso è da doversi considerare una svalutazione ritenuta congrua nella misura del 20% del valore di mercato sopra determinato (valore al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova l'immobile) **€ 45.362,50**

Milano, 7 Gennaio 2023

Il perito  
Geom. Sergio Salati



# ALLEGATI

## LOTTO 001

- A - elenco formalità e trascrizioni pregiudizievoli
  - B - descrizione del bene individuazione catastale e coerenze
  - C - rilievo fotografico, scheda catastale
- 
- 1- visura catastale e scheda catastale
  - 2- stralcio copie pratiche edilizie prodotte dal Comune di Masate
  - 3- pratica Beni Culturali presente nella PE 14/2006
  - 4- copia vincolo beni culturali del 1998
  - 5- copia convenzioni urbanistiche prodotte dal Comune
  - 6- comunicazione tecnico comunale del 4/1/2023 circa la sanabilità difformità
  - 7- stralcio PGT zona e NTA
  - 8- atto di provenienza u.i.
  - 9- Comunicazione mail agenzia Entrate circa la presenza di contratti locazione e esito interrogazione in anagrafe tributaria
  - 10- Comunicazione mail amministratore Marnini circa la situazione spese condominiali dell'u.i.
  - 11- copia certificazioni conformità impianti reperite presso il Comune
  - 12-Visure ipotecarie esperite
  - 13-Copia attestazioni invio e-mail perizia al legale del creditore procedente, intervenuto ed al custode giudiziale

